

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 21-2048-1-113
Inom HSB Brf Rosenvång 2 i Malmö



Februari 2026

Adress

Bergviken Värdering & Analys AB
Box 113
236 23 Höllviken

Hemsida

www.bergviken.com

Kontakt

info@bergviken.com
+46 (0) 708 42 24 02

Org.nr

559228-4334

SAMMANFATTNING

VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 21-2048-1-113 inom HSB Brf Rosenvång 2 i (org.nr 746000-5981).
ADRESS	Sveagatan 98 C, 216 15 Limhamn
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-2781-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	57,5 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026)	4 096 kr exkl. obligatoriska tillägg
VÅNINGSPÅN	1 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	10 februari 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 1 500 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-02-26



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Sofia Österman

Fastighetsvärderare

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	2
1. UPPDRAGSBESKRIVNING	4
2. OBJEKTSBESKRIVNING	5
3. VÄRDERINGSMETODIK	8
4. VÄRDEBEDÖMNING	8
5. MARKNADSVÄRDE	9

BILAGOR

1. OBJEKTSFOTO
2. PLANLÖSNING
3. UTDRAK UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAK UT LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN/
BOSTADSRÄTTSSINFORMATION.
6. ÅRSREDOVISNING 2023/2024
7. ENERGIDEKLARATION

1. UPPDRAGSBESKRIVNING

UPPDRAG

Bergviken Värdering & Analys AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra beskrivning och värdering av nedan värderingsobjekt.

VÄRDERINGSOBJEKT

Bostadsrätt nummer 21-2048-1-113

Not: ovan lägenhetsnummer enligt lägenhetsförteckning/bostadsrättsinformation.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Rosenvång 2 i Malmö (org.nr 746000-5981)

ADRESS

Sveagatan 98 C,
216 15 Limhamn

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-2781-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

10 februari 2026

VÄRDERINGSÄNDAMÅL

Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.

UPPDRAGSGIVARE

Kronofogdemyndigheten

HANDRÄCKNING

Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på nedan angivet underlag.

Besiktning av objektet

Utfördes 10 februari 2026 av Mattias Bergviken och Sofia Österman. Representant från Kronofogden närvarande vid inspektion, bostadsrättshavare närvarade ej. Övervägande del av bostadsrätten har inspekterats, tillhörande förråd har ej inspekterats. Ingen besiktning har gjorts av byggnadens yttre och inre underhållsbehov. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

Ytor och hyror m.m.

Ytuppgifter, andelstal, avgifter, stadgar, årsredovisning har erhållits av bostadsrättsföreningen. Värdebedömningen grundar sig på att erhållna uppgifter är korrekta. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller Svensk Standard SS 21054:2020 genomförs.

Centrala fastighetsdata

Utdrag ur fastighetsregistret avseende här aktuell fastighet.

Marknadsinformation

Information har inhämtats från aktuell kommun, ortsprisdatabaser (UCBV och VD-Pro), fastighetsägare samt fastighetsmäklare.

Miljöaspekter (förorenad mark eller byggnad)

Om ej annat anges nedan förutsätter värderingen att miljöskada ej föreligger på här aktuell fastighet/fastigheter.

2. OBJEKTSBESKRIVNING

Nedan redogörs översiktligt för värderingsobjektet, bostadsrättsföreningen och fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter. För mer information härom, se bifogat utdrag ur lägenhetsförteckningen, stadgar samt årsredovisning.

VÄRDERINGSOBJEKT

Objektet utgörs av en lägenhet om 57,5 kvm fördelad på 2 rum och kök belägen på våning 1 av 3 utmed Sveagatan på Limhamn. Lägenhet har balkong och fönster i två väderstreck.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus och småhus av olika karaktär och ålder samt grönområden. Geijerskolan ligger i närheten.

Buskommunikation finns på gångavstånd.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	1 av 3
Hall:	Stengolv (del av hallen saknar ytskikt på golvet), tapetserade väggar samt garderob. Skador noterades på väggytor, renoveringsbehov föreligger.
Badrum:	Inrett med WC, tvättställ och dusch. Klinker på golv samt kakel på väggar. Två golvbrunnar noterades i badrum. Äldre skick och standard.
Kök:	Äldre köksinredning med spis och kyl/frys från Electrolux. Kyl/frys står ej på avsedd plats. Fläkt saknas. Plastmatta på golv samt målade, tapetserade väggar. Skador noterades i golv och tak. Äldre skick och standard, renoveringsbehov föreligger.
Vardagsrum:	Parkettgolv och tapet på väggar, utgång till balkong. Skador i golv noterades.
Sovrum:	Laminatgolv, tapetserade väggar samt två garderober. Underhållsbehov föreligger.

Skick och standard

Lägenheten håller äldre skick och standard och ett omfattande underhålls- och renoveringsbehov föreligger. Enligt uppgift från bostadsrättsföreningens styrelse kvarstår relining av lägenhetens stammar. Relining utfördes (år 2023) i övriga delar av byggnaden, men arbetet kunde inte genomföras i aktuell lägenhet då nuvarande ägare inte medgav tillträde. En köpare rekommenderas att kontakta föreningens styrelse för ytterligare information och klarläggande av förutsättningar.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 4 096 kr/mån, motsvarande ca 855 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme, VA och kabel-TV enligt bostadsrättsföreningen. En obligatorisk avgift för 99 kr/mån för internet tillkommer. El ingår ej i avgiften utan beräknas med IMD. Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum enligt bostadsrättsföreningen. Andelstal (insats): 0,73072 %, andelstal (årsavgift): 0,73072 %. Inre fond: 0,00 kr. Lägenheten är inte pantsatt.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/bostadsrättsinformation.

Förråd

Två tillhörande lägenhetsförråd finns i källarplan enligt föreningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Malmö Ladusvalan 1.

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 115 lägenheter upplåtna med bostadsrätt med total yta av 7 284 kvm enligt årsredovisningen 2023/2024. 3 lokaler upplåtna med hyresrätt på 533 kvm samt 1 lokal på 37 kvm upplåten med bostadsrätt

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

finns på fastigheten. Bostäderna har nybyggnadsår 1949 samt värdeår 1949 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme enligt energideklaration.

Ventilation

Självdrag enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv samt bredband finns via Tele 2. Obligatoriskt tillägg för internet på 99 kr/mån utöver månadsavgiften.

Gemensamma utrymmen

Föreningslokal, hobbyrum, gym och miljöhus. Övernattningslägenhet finns att hyra för 400 kr/dygn. Trädgård med uteplatser och odlingslådor (kösystem tillämpas till odling).

Parkering/garage

54 parkeringsplatser finns på fastigheten, parkering kostar 200 kr/mån.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2023/2024) till 27 275 000kr motsvarande ca 3 745 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 1 530 533 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns för mer information se årsredovisningen 2023/2024.

Taxeringsvärde

170 449 000 varav byggnadsvärde 98 868 000 samt markvärde 71 581 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens (Malmö Ladusvalan 1) tomt omfattas om en hörntomt om 13 911 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gångar, parkeringsytor, träd, buskar, samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2018-09-25, bifogas separat.

Medlemskap för juridiska personer i föreningen m.m.

Se bifogade stadgar för vidare information.

3. VÄRDERINGSMETODIK

ALLMÄNT

Värdebedömningen avser att fastställa fastighetens/objektets marknadsvärde, dvs. det pris som sannolikt skulle betalas /erhållas vid en angiven värdetidpunkt om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelation och utan tvång.

Som underlag för värdebedömningar används följande analysmetoder.

ORTSPRISMETODEN

Metod för bedömning av en fastighets marknadsvärde med ledning av betalda priser för likartade fastigheter/bostadsrätter, s.k. jämförelseobjekt, som försålts på en fri och öppen marknad. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras. Beroende på vilken typ av normering som görs indelas ortsprismetoden i ett antal metodvarianter, t.ex. nettokapitaliserings-, (direktavkastnings-), köpeskillingskoefficient- och/eller areametoden. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köpetidpunkt och värdetidpunkt.

4. VÄRDEBEDÖMNING

METODTILLÄMPNING

Bedömningen av bostadsrättens marknadsvärde grundar sig på ortsprismetoden.

ORTSPRISMETODEN

För att identifiera relevant ortprismaterial har följande urvalskriterier använts vid utlistningen.

- Område: Limhamn (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2025-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 55–60 kvm
- Nybyggnadsår: 1940–1960

Det har under studerad period försålts totalt 9 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan redovisade objekt har försålts inom föreningen (HSB Brf Rosenvång 2 i Malmö) i intervallet 15 299 – 33 565 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 30 172 kr/kvm samt en genomsnittlig köpeskillning om ca 1 762 000 kr (895 000 – 1 930 000 kr). Övervägande del av försålda jämförelseobjekt bedöms hålla avsevärt bättre skick och standard än här aktuellt objekt.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, byggår, utformning, årsavgift, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 1 500 000 kr, motsvarande ca 26 000 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **1 500 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-02-26

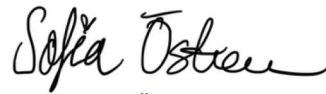


Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Sofia Österman

Fastighetsvärderare

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

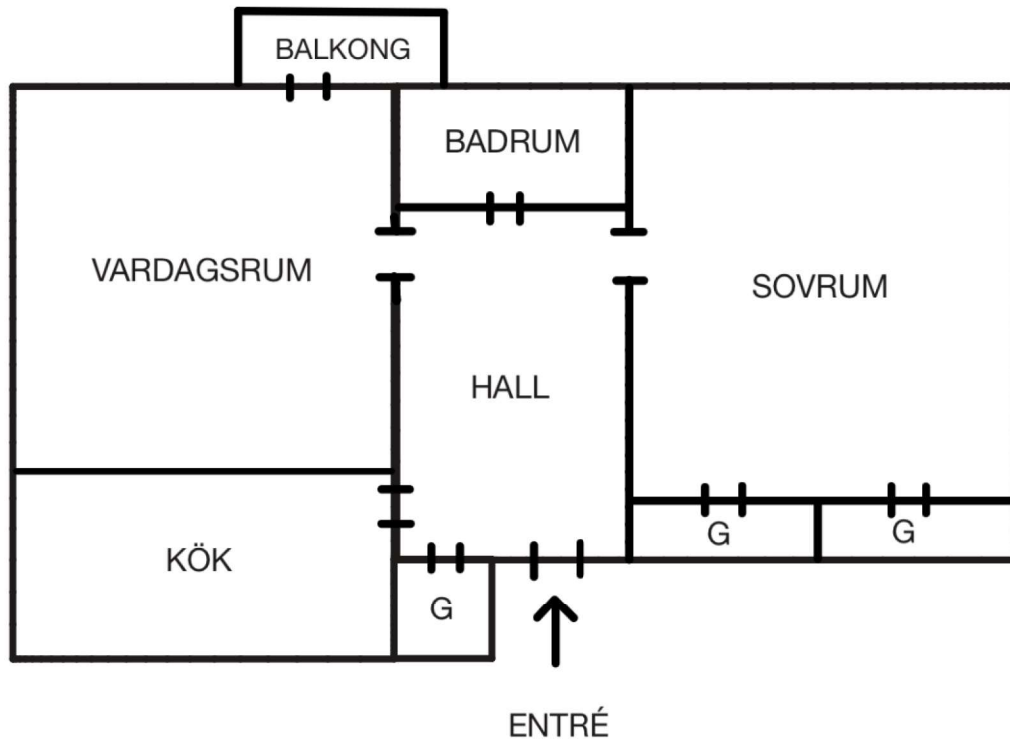


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritningar ej är skalenliga (endast grovt estimerade), avvikelser kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Malmö Ladusvalan 1	909a6a58-fab1-90ec-e040-ed8f66444c3f	120030806	2019-03-04
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1280	Limhamn	101112	2023-11-01
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-02-12

Adress

Adress

Älggatan 26, 28
216 15 Limhamn

Östra Ansgarigatan 95 A, 95 B, 95 C, 95 D, 95 E, 95 F
216 13 Limhamn

Sveagatan 98 A, 98 B, 98 C, 100 A, 100 B, 100 C
216 15 Limhamn

Västanväg 53 A, 53 B, 53 C, 55 A, 55 B, 55 C
216 15 Limhamn

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
746000-5981 Hsb Brf Rosenvång 2 I Malmö Västanv 53 C 216 15 Limhamn Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Rosenvång 2 I Malmö	1/1	1947-09-17	47/779

Berört fång

47/779, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1946-09-23
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Namn 85/26987
Id-nummer kompletterat 85/26987

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11
Totalt belopp: 28 183 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 240 000 SEK	1991-05-03	91/13750

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	269 000 SEK	1991-05-03	91/13752
3	599 000 SEK	1991-05-03	91/13754
4	407 000 SEK	1991-05-03	91/13756
5	5 154 000 SEK	1991-05-03	91/13758
6	2 200 000 SEK	1991-05-03	91/13760
7	2 075 000 SEK	1999-12-01	99/16918
8	2 014 000 SEK	2022-05-06	D-2022-00192146:1
9	6 200 000 SEK	2023-01-05	D-2023-00005341:1
10	6 100 000 SEK	2023-06-12	D-2023-00180593:1
11	1 925 000 SEK	2023-11-01	D-2023-00344778:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Hässleholm

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfälligheter

Malmö Limhamn S:7

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1946-06-28	1280K-PL220

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning	1947-01-21	1280K-146L
Ladusvalan		

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	133495-4	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	170 449 000 SEK	98 868 000 SEK	71 581 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
746000-5981 Hsb Brf Rosenvång 2 I Malmö Västanv 53 C 21615 Limhamn	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 73191257 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
----------------	-----------------	--------------------	--------------------

581 000 SEK

1280012

342 kvm

1 699 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 73190257 (2025)**Taxeringsvärde**

71 000 000 SEK

Riktvärdeområde

1280012

Byggrätt ovan mark

9 105 kvm

Riktvärde byggrätt

7 798 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 73189257 (2025)**Taxeringsvärde**

2 868 000 SEK

Riktvärdeområde

1280012

Lokalyta

568 kvm

Hyra

625 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1949

Tillbyggnadsår

1999

Värdeår

1949

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 73188257 (2025)**Taxeringsvärde**

96 000 000 SEK

Riktvärdeområde

1280012

Bostadsyta

7 284 kvm

Hyra

9 883 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1949

Tillbyggnadsår

1999

Värdeår

1949

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder****Datum****Akt**

Tomtmätning

1947-06-13

1280K-126/1947

Sammanläggning

1947-09-29

1280K-TM71/1947

Fastighetsreglering

1982-03-23

1280K-112/1981

Ursprung

Malmö Ladusvalan 4

Malmö Limhamn 155:215-216,223,254,257,259,261

Läge, Karta**Område**

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6161665.3

370315.7



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal**Område**

Total

Totalareal13 911 m²**Därav landareal**13 911 m²**Därav vattenareal**0 m²**Tidigare beteckningar**

Fastighetskarta

